



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

CHAMBERET

Elaboration du PLU

2. PADD

(Mai 2021)

Préfecture de la Corrèze
Reçu le

11 MAI 2021

Contrôle de Légalité

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1- Les principes d'aménagement et de développement durable de la commune.....	4
• Principe 1 : Structurer le dynamisme local et conforter les fonctions attractives spécifiques	4
• Principe 2 : Préserver et pérenniser le caractère rural et naturel de la commune	8
2- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	13

PREAMBULE

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) de la commune définit les orientations de développement et d'aménagement retenues par la municipalité sur la base du diagnostic ainsi que des projections proposées dans les justifications du parti d'aménagement.

Il est légiféré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Le PADD définit notamment les orientations générales en matière « de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Le PADD s'est construit autour des enjeux spécifiques de la commune et des choix des élus qui ont permis de définir des orientations générales de politiques d'aménagement.

LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE

Les principaux enjeux thématiques et spatiaux de l'aménagement et du développement de la commune organisés précédemment permettent de définir les principales orientations d'un projet de territoire structuré et durable favorisant une modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Deux principes sont retenus :

- **Principe 1 : Structurer le dynamisme local et conforter les fonctions attractives spécifiques**
- **Principe 2 : Préserver et pérenniser le caractère rural et naturel de la commune**

1- Les principes d'aménagement et de développement durable de la commune

- **Principe 1 : Structurer le dynamisme local et conforter les fonctions attractives spécifiques**

Bilan du diagnostic :

Après avoir connu une perte de population durant les années 80-90, la commune de Chamberet est repartie sur une phase de croissance durant les années 2000-2010. Elle s'est accompagnée de l'arrivée et/ou du développement d'entreprises sur son territoire. Elle dispose en effet, d'un tissu économique riche et variée. La fonction commerciale est principalement située sur le bourg, tandis que la zone d'activités au Nord, regroupe des entreprises artisanales et industrielles. L'enjeu est donc de permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur Chamberet tout en mettant en œuvre les moyens pour que des activités économiques puissent être créées et se développent. Le maintien des effectifs scolaires est également un enjeu important pour la commune, qui ira de pair avec l'installation de nouveaux ménages actifs.

Objectifs principaux :

- *Pérenniser l'accueil de population sur le territoire communal*
- *Apporter une plus-value au milieu rural*

Moyens mis en œuvre :

Orientations et principes d'aménagement en matière d'habitat permanent et de résidentialisation :

- Diversifier l'offre de logements sur la commune, en favorisant :
 - La mixité intergénérationnelle par le développement de petits logements, nécessaire à l'accueil de jeunes ménages afin de leur permettre d'entamer leur parcours résidentiel et leur entrée dans la vie active. Ce type de logements est également favorable au maintien des seniors désirant rester sur Chamberet.
 - La mixité sociale : la création de logements locatifs sociaux, afin de poursuivre la politique menée par la commune depuis plusieurs années.

- Continuer la consolidation du centre bourg en :
 - Etablissant une zone constructible favorable au maintien et au développement de la mixité des fonctions urbaines, à savoir le développement de l'habitat résidentiel et de l'activité économique d'un centre-bourg.
 - Organisant le développement des secteurs périphériques du centre-bourg, notamment sur la partie Ouest et Sud, en densifiant le tissu urbain, par la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble.
 - Limitant l'extension urbaine afin de conserver la morphologie de l'enveloppe bâtie existante : éviter le développement de l'urbanisation linéaire en permettant uniquement le comblement de dents creuses (Aux Mèzes).
 - Constituant une réserve foncière comprenant la friche d'activités de l'ancien marbrier et les terrains non bâtis enclavés sur le secteur des Escures, jouxtant le centre-bourg.
 - Préserver des espaces de respiration (poumons verts) au Nord et au Sud du centre-bourg, conservant ainsi l'identité rurale de Chamberet.

Orientations et principes d'aménagement sur le développement économique, les équipements publics et de loisirs ainsi que sur le plan de déplacement :

- Favoriser le développement des activités économiques en :
 - Valorisant la route d'Archambault de Comborn (RD 3) sur le plan économique :
 - Anticiper le devenir de la friche industrielle ;
 - Prendre en compte les activités existantes le long de cet axe ;
 - Prévoir une nouvelle zone d'activités en entrée de ville sur le secteur de Larrière, en continuité immédiate de l'urbanisation existante ;
 - Maintenant et développant la fonction commerciale et artisanale du centre-bourg ;
 - Prenant en compte la zone d'activités de Langle et en anticipant les besoins des entreprises présentes ;
 - Favorisant le développement d'activités en lien avec les énergies renouvelables.
- Conforter la dimension touristique du territoire communal par :
 - La prise en compte des différents sites d'accueil touristique, ayant des besoins spécifiques :
 - Le Bois Combet : Camping, chalets touristiques et équipements aquatiques
 - Les Roulottes des Monédières, l'arborétum et la Maison de l'Arbre (les trois ponts), les possibilités d'extension de l'activité seront préservées avec une volonté de réserve foncière
 - Les roches de Scoeux : Développer les activités de sport et nature et de découverte de la nature (centre équestre, village vacances et randonnées).
- Structurer les infrastructures de déplacement entre le centre-bourg et les zones d'habitat périphériques :
 - Organiser les déplacements avec les équipements et les activités en privilégiant une urbanisation autour du centre bourg :
 - Etablir des jonctions inter urbaines piétonnes, en lien avec l'Ad'AP (Agenda d'Accessibilité

Programmée) ;

- Développer la liaison inter-sites entre l'arborétum - le centre bourg – le Bois Combet.

➤ Anticiper les besoins en équipement en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants :

- Conserver et développer une maison de santé multi-sites, renforcer le cabinet médical existant et la maison des services au public ;
- Développer l'accrobranche et pérenniser les installations aquatiques en lien avec les espaces touristiques du bois ;
- Consolider la présence de la Maison d'accueil spécialisée et du foyer à la Valade ;
- Intégrer la problématique du stationnement dans les futurs projets d'aménagement, notamment d'habitat.

➤ Prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement de l'urbanisation de Chamberet :

- Privilégier la consolidation des zones d'habitat desservies par les réseaux d'énergie et les communications numériques.
- Projet d'étendre le réseau d'assainissement route de Mortefond, route de Lafarge, route de Limoges.
- Optimiser les réseaux de chaleur des chaudières bois desservant les secteurs d'équipements publics : mairie, école, résidences seniors, ...
- Favoriser le développement du Très Haut Débit de concert avec le département de la Corrèze.

➤ Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune :

- Mettre en valeur le centre ancien et permettre la rénovation du bâti ;
- Protéger le château de Lafarge et la chapelle du Mont Cé et leurs abords immédiats ;
- Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles.

- **Principe 2 : Préserver et pérenniser le caractère rural et naturel de la commune**

Bilan du diagnostic :

La commune possède de grands paysages fruits du relief et de l'occupation des sols variée, mêlant espaces agricoles et espaces naturels. En protégeant les espaces boisés et agricoles de la commune, le caractère rural sera ainsi conservé. Les milieux naturels sont relativement riches sur la commune, ayant pour certains une fonctionnalité de corridors écologiques (cours d'eau, boisements, ...). Chamberet est d'ailleurs en amont de deux grands bassins hydrographiques (Adour-Garonne et Loire-Bretagne). Concernant l'activité agricole, les exploitations agricoles sont encore nombreuses sur le territoire communal et disséminées. L'activité peut être considérée comme pérenne puisque la moitié des exploitants a moins de cinquante ans. L'agriculture façonne près de la moitié du territoire communal, tandis que la forêt ne couvre que 40% de la surface communale.

Objectifs principaux :

- *Sauvegarder les espaces naturels et forestiers en protégeant les continuités écologiques et les paysages ;*
- *Assurer la pérennité des exploitations agricoles.*

Moyens mis en œuvre :

Orientations et principes d'aménagement sur la protection des espaces naturels et des paysages :

- Assurer la protection de l'environnement et de l'espace naturel :
 - Préserver les grands ensembles boisés et les hiérarchiser en fonction de leur sensibilité écologique :
 - Prendre en compte le plan de gestion décennal mené par l'ONF ainsi que les plans de gestions de forêts privés (2 actuellement)
 - Au Nord : Le Mont Cé et les puys alentours, Forêt des Fayes

- Identifier et protéger les arbres remarquables et allées boisées, notamment celle du Château de Lafarge et de la Chapelle du Mont Cé ;
 - Protéger les cours d'eau et zones humides avec un classement adapté sans possibilité de construction et notamment :
 - La Soudaine et ses affluents au Centre
 - Le Bradascou et ses affluents au Sud
 - La Combade et ses affluents au Nord
- Conserver et renforcer les continuités écologiques :
- Préserver les cours d'eau et leur ripisylve ayant un rôle écologique majeur (Combade, Soudaine et Bradascou) ;
 - Identifier au sein des espaces agricoles les continuités boisées (haies, alignements d'arbres) pouvant avoir un rôle de transit entre les réservoirs de biodiversité.

Orientations et principes d'aménagement sur la protection et l'évolution des terres agricoles :

- Ne pas urbaniser les terres agricoles et protéger les secteurs agricoles caractérisés par des terres de bonne qualité :
 - Par la mise en place de périmètre de protection autour des bâtiments agricoles de 100 mètres
 - Par l'inscription de vastes espaces en zone agricole autour des espaces à potentiel agronomique dans les secteurs suivants :
 - A l'Ouest : Les Ages, La Nouaille, Mortefond le Cheyron, Bellegarde
 - Au Nord : Cros, Pré Loubet, Remenérias, Mazaleigue, Borderie, Bonnat
 - Au Sud : La Gorce, La Valade, Font Blanche, le Mons, Chalard
 - Au Centre : Journiac, Lafarge, Ciblac, Bas Jaguet, Lachaud
- Permettre la consolidation de certains villages en limitant l'impact sur l'agriculture :
 - Permettre un développement modéré de certains villages ayant des possibilités en dents creuses et en permettant des rénovations (changement de destination) ;
 - Mettre en valeur des éléments bâtis des villages :
 - Permettre le changement de destination d'anciens corps de ferme ayant un intérêt architectural et patrimonial remarquable, comme le définit l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Autoriser l'évolution limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelle

Schéma de synthèse du PADD

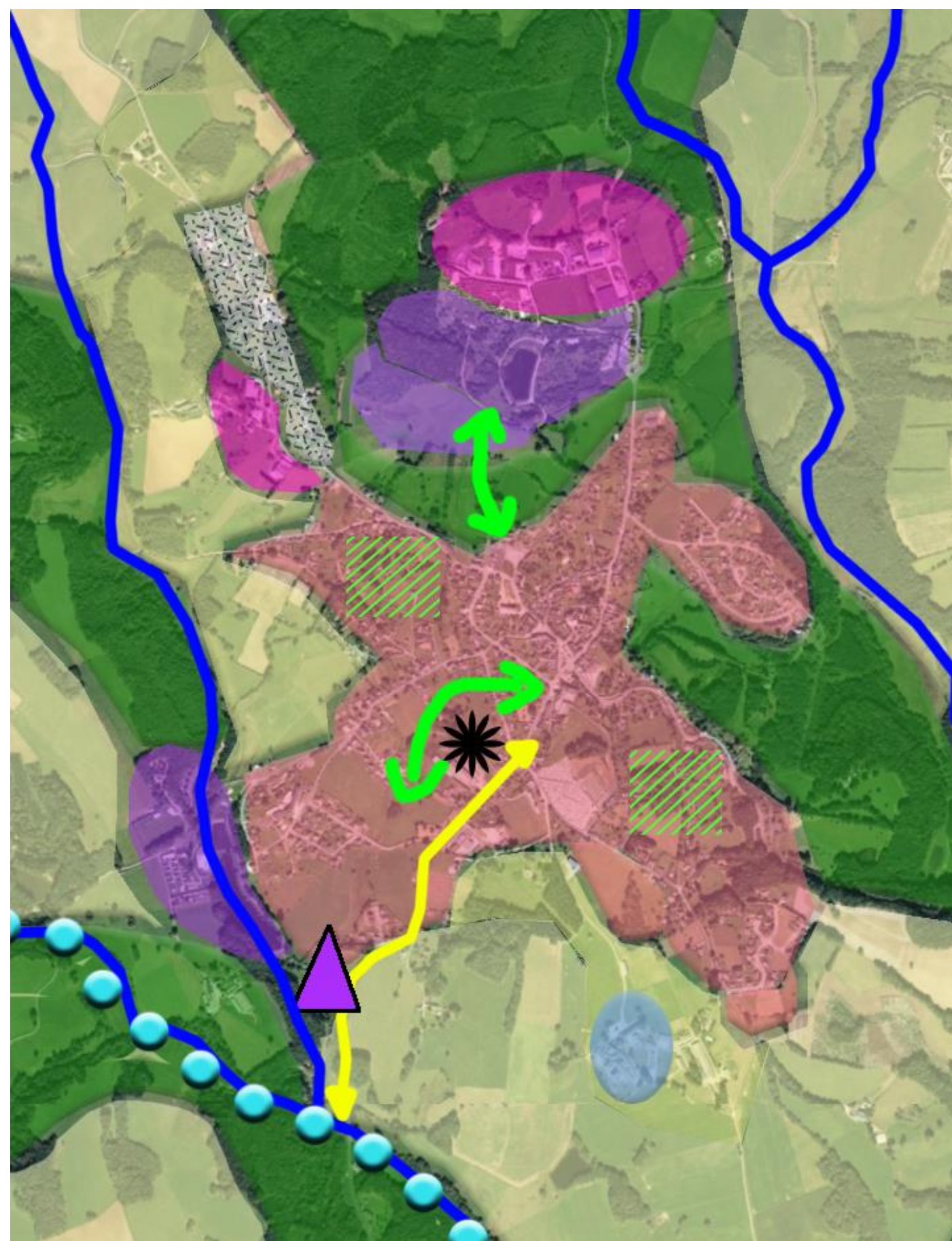
LEGENDE

-  Enveloppe urbaine du bourg à structurer et densifier
-  Urbanisation linéaire Route du Mont Gargan à terminer
-  Prendre en compte la friche industrielle
-  Prévoir des liaisons piétonnes
-  Valoriser la dimension économique de la Route Archambaud de Comborn
-  Préserver les « poumons verts » garants de la dimension rurale
-  Permettre le développement des activités touristiques et de loisirs
-  Conforter les pôles d'activités économiques
-  Prévoir une zone d'activités économiques en entrée de village Sud sur le secteur de Larrière
-  Consolider le foyer d'accueil à la Valade
-  Maintenir les espaces agricoles
-  Permettre le développement limité de villages sans nuire à l'activité agricole (constructions neuves et/ou rénovations)
-  Préserver les espaces naturels et boisés structurants
-  Conserver et renforcer les continuités écologiques du territoire
-  Préserver les cours d'eau et la qualité de leurs eaux
-  Protéger le château de Lafarge et la chapelle du Mont Cé



LEGENDE

-  Enveloppe urbaine du bourg à structurer et densifier
-  Urbanisation linéaire Route du Mont Gargan à terminer
-  Prendre en compte la friche industrielle
-  Prévoir des liaisons piétonnes
-  Valoriser la dimension économique de la Route Archimbaud de Comborn
-  Préserver les « poumons verts » garants de la dimension rurale
-  Permettre le développement des activités touristiques et de loisirs
-  Conforter les pôles d'activités économiques
-  Prévoir une zone d'activités économiques en entrée de village Sud sur le secteur de Larrière
-  Consolider le foyer d'accueil à la Valade
-  Maintenir les espaces agricoles
-  Permettre le développement limité de villages sans nuire à l'activité agricole (constructions neuves et/ou rénovations)
-  Préserver les espaces naturels et boisés structurants
-  Conserver et renforcer les continuités écologiques du territoire
-  Préserver les cours d'eau et la qualité de leurs eaux
-  Protéger le château de Lafarge et la chapelle du Mont Cé



2- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les hypothèses de développement et les besoins sont explicités dans la 3ème partie du rapport de présentation.

La commune souhaite poursuivre sa croissance de population d'ici 2030. Ainsi, l'ambition est d'accueillir 8 habitants par an en moyenne, soit 100 habitants à l'échelle du PLU.

Afin d'anticiper la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, le ratio envisagé d'ici 2030 est basé sur une taille des ménages de 2,10 personnes en moyenne.

Il sera ainsi nécessaire de prévoir 48 logements pour accueillir 100 nouveaux habitants.

La densité moyenne retenue afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels est de 8 logements/ha en moyenne, soit une superficie moyenne des terrains de 1250 m²/logement.

Afin d'anticiper le phénomène de rétention foncière qui peut survenir sur les terrains constructibles non bâtis, il s'agit de prévoir un coefficient de rétention de 1,3. Ainsi, la surface constructible sera majorée de 30% pour atteindre les objectifs de production de logements, soit 7,8 hectares.

Ainsi, il s'agit de mobiliser environ **7,8 hectares de foncier** pour permettre la production de 48 nouveaux logements.

Bilan :

Besoin d'accueil de nouveaux habitants pour pérenniser la croissance démographique : **+100 habitants**

100 / 2,10 personnes par ménage = 48 nouveaux logements

48 x 1250 m² = 60 000 m² soit 6 hectares

6 x 1,3 (taux de rétention) = 7,8 hectares